

**ZARZĄDZENIE NR 55/2022**  
**WÓJTA GMINY WEJHEROWO**

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

**w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla wsi Kąpino w Gminie Wejherowo**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Uwagi wniesione do ponownie wyłożonego w dniach od 07.03.2022 r. do 28.03.2022 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kąpino w Gminie Wejherowo, rozpatruje się w sposób określony w załączniku do niniejszego zarządzenia.

2. Integralną częścią zarządzenia jest załącznik – Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt

**Przemysław Kiedrowski**

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PONOWNIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KĄPINO W GMINIE WEJHEROWO WRAZ  
Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	23.03.2022	osoba fizyczna	<p>Bardzo proszę o naniesienie drobnych uwag do istniejącego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 8/97 mieszczącej się we wsi Kapino przy ulicy Wiejskiej 31 .</p> <p>Po konsultacji z projektantem stwierdzono drobne uwagi, które mogą wpłynąć niekorzystnie na planowaną rozbudowę.</p> <p>Proszę o zmianę zapisu : §40 1c z zapisu : wyłącznie usługi nieuciążliwe za wyjątkiem terenu 12.9-U na którym dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji warsztatu stolarskiego na zapis: <b>wyłącznie usługi nieuciążliwe, za wyjątkiem terenu 12.9-U na którym dopuszcza się funkcję warsztatu stolarskiego</b></p>	Dz. nr 8/97 (teren 12.9-U)	X	X	Cały obszar planu wyklucza działalność uciążliwą zgodnie z wyznaczonymi kierunkami w studium, brak jest zatem uzasadnienia dla wskazywania miejsc gdzie dopuszcza się funkcje uciążliwe poza już istniejącym zagospodarowaniem związanym z warsztatem stolarskim, które dopuszcza się na działkach 8/97 i 8/68.

			<p>2a Dopisanie zapisu: <b>dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków w istniejącej linii zabudowy, niezgodnie z załącznikiem graficznym i zapisami planu</b></p> <p>2d z zapisu: powierzchnia biologicznie czynna min 50% na zapis: <b>zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do minimum gdyż uniemożliwi mi to planowaną rozbudowę</b></p> <p>2e z zapisu: dla budynków usługowych max 13m na zapis: <b>dla budynków usługowo — mieszkalnych max 13 m</b></p> <p>6a z zapisu: dopuszcza się tylko jeden budynek usługowy na jednej działce budowlanej na zapis: <b>dopuszcza się tylko jeden budynek usługowo — mieszkalny na jednej działce budowlanej</b></p>			<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>Parametry dotyczące istniejącego zagospodarowania zostały przedstawione w §16 ust. 4:</p> <p>„Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:</p> <p>1) zainwestowanie i użytkowanie zgodne z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa dopuszczona jest wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;</p> <p>2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom i nadbudowie; rozbudowa jest dopuszczona wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy;</p> <p>3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.”</p> <p>Ustala się powierzchnie biologicznie czynną na minimalną 30%. Stosunkowo wysoki udział zieleni jest istotny ze względu na położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej.</p>
2.	25.03.2022	osoba fizyczna	Bardzo proszę o naniesienie drobnych uwag do istniejącego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 8/97 mieszczącej się we wsi Kapino	Dz. nr 8/97 i 8/68 (teren 12.9-U)			



			<b>850m<sup>2</sup>.</b>				
4.	11.04.2022	osoba fizyczna	<p>Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kapina przewiduje usługi opieki nad seniorami na terenach oznaczonych 2.4-U i 12.9-U. Maksymalna, łączna powierzchnia budynków usługowych przeznaczonych na usługi opieki nad seniorami na ww. terenach wynosi około 36 600 m<sup>2</sup> (wyliczenia w załączniku 1), co umożliwi zakwaterowanie w tych budynkach około 1500 pensjonariuszy. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo na terenie Kapina dopuszcza się rozwój nieuciążliwych usług związanych z obsługą mieszkańców (informacja zamieszczona na stronie 20 w dokumencie: „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kapino w gminie Wejherowo”). Tak intensywny rozwój usług opieki nad seniorami nie może być uznany jako związany z obsługą mieszkańców Kapina. Wnoszę o:</p> <p><b>1. Zmianę przeznaczenia terenu 2.4-U na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania jak dla sąsiednich terenów 1.26-MN do 1.30-MN.</b></p>	Tereny 2.4-U i 12.9-U			
						X	Po zawiadomieniu o przystąpieniu do planu wpłynęły wnioski o dopuszczenie działalności związanej z prowadzeniem domów opieki dla osób starszych. Po uwzględnieniu tych wniosków przeznaczono w miejscowym planie teren 2.4-U wyłącznie na tego typu usługi.

			<p><b>2. Zmianę niżej wymienionych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 12.9-U: - wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,6; dla działki 8/97 maksymalny 0,8; - wysokość zabudowy dla budynków usługowych: maksymalnie 10,0 m.</b></p>			X	Ze względu na istniejącą na tym terenie działalność gospodarczą związaną z usługami stolarskimi, dopuszcza się jej dotychczasowe przeznaczenie oraz umożliwia się jej rozwój poprzez rozbudowę.
5.	11.04.2022	osoby fizyczne	<p>Prosimy o wykreślenie na terenach 3.1-MN/U, 3.2-MN/U funkcji usługowej i przeznaczenie ich wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą bez zabudowy bliźniaczej. Wcześniej za tym rozwiązaniem opowiedziało się prawie czterystu dorosłych mieszkańców Kapina. Po raz kolejny prosimy o uszanowanie głosu mieszkańców i wartości, dla których dobrowolnie, celowo i w pełni świadomie wybraliśmy Kapino, jako miejsce zamieszkania wśród lasów, w ciszy i spokoju, z dala od udogodnień dostępnych w mieście. Nie zgadzamy się na zniszczenie tych wartości poprzez, jak to napisano w uzasadnieniu odrzucenia naszych wcześniejszych uwag, „ożywienie i uatrakcyjnienie” terenami usługowymi. Prosimy nie uszczęśliwiać nas na siłę „atrakcjami”, których nie chcemy i nie potrzebujemy. Oprócz bliskości natury i spokoju, wielkim atutem Kapina jest bliskie</p>	Tereny 3.1-MN/U, 3.2-MN/U		X	

		<p>sąsiedztwo Wejherowa i Trójmiasta, gdzie większość z nas pracuje, uczy się, robi przy okazji zakupy i korzysta z różnych usług. Do najbliższego centrum handlowego mamy zaledwie 4 km. Prosimy zrozumieć, że naprawdę nie ma potrzeby przenosić tego całego zgiełku do Kapina. Położenie naszej wsi nie zmusza nas do tworzenia samodzielnej i w pełni samowystarczalnej miejscowości. Chcemy, żeby Kapino zachowało charakter spokojnego osiedla mieszkaniowego i rekreacyjnego poza miastem, a nie zmieniało się w miasto.</p> <p>Oczywistym jest dla nas, że wraz z rozbudową osiedla i wzrostem liczby mieszkańców, wzrośnie zapotrzebowanie na podstawowe usługi zlokalizowane bezpośrednio w Kapinie.</p> <p>Ze zrozumieniem więc przyjmujemy przeznaczenie w projekcie W sumie to blisko 250 000 m<sup>2</sup> (25 ha) (jasny kolor na poniższej mapce) , na których możliwa jest lokalizacja usług takich jak szkoła, przedszkola, żłobki, usługi ochrony zdrowia, kultury, bezpieczeństwa (policja, straż pożarna), sportu i rekreacji, gastronomii, rozrywki i handlu. Jesteśmy przekonani, że taka powierzchnia umożliwiająca rozwój usług jest w zupełności wystarczająca dla docelowej, kilkutysięcznej społeczności Kapina. Jak widać na poniższej mapce jest to duży teren względem pozostałego obszaru</p>				
--	--	---	--	--	--	--

		<p>przeznaczonego na jednorodzinną zabudowę mieszkaniową. Niezależnie od wyżej wymienionych terenów, usługi mogą być prowadzone w budynkach jednorodzinnych do 30% ich powierzchni. Można więc oczekiwać, że wiele drobnych usług na przykład salon fryzjerski, gabinet lekarski, księgowość, mały sklep, biura projektów itp. zmieści się właśnie w budynkach jednorodzinnych.</p> <p>Doceniamy to, że powyższe tereny usługowe zlokalizowane są w centralnym obszarze Kapina w sposób skonsolidowany i bez negatywnego wpływu na tereny dotychczas zagospodarowane.</p> <p>Jednakże, w naszej ocenie przeznaczenie dodatkowo ok. 60 000 m<sup>2</sup> (tereny od 3.1, 3.2 i 3.3-MN/U) pod usługi jest nieuzasadnione z punktu widzenia potrzeb mieszkańców Kapina. Jak już wyjaśnialiśmy, składając poprzednie uwagi do projektu, przeznaczenie tych terenów pod usługi negatywnie wpłynie na Komfort życia mieszkańców, zeszpeci krajobraz i naruszy wartości, dla których zamieszkaliśmy w Kapinie.</p> <p>Możliwe, że nastąpi przenoszenie usług z Wejherowa, gdzie jest niedostatek wolnych terenów i cena działek przewyższa ceny poza miastem. Obawiamy się, że nie będą to już usługi zaspokajające potrzeby mieszkańców Kapina, bo jeszcze przez wiele lat trudno sobie wyobrazić uzasadnienie</p>				
--	--	--	--	--	--	--



			<p>biznesowe dla usług zakrojonych na tak szeroką skalę. Przykład tego typu działania mamy już u nas przy skrzyżowaniu ulic Lipowej i Wichrowe Wzgórza, gdzie na działkę wśród zabudowy mieszkaniowej przeniesiono z Wejherowa handel i wypożyczalnię przyczep kempingowych. Jaki skutek będzie miała lokalizacja usług na terenach 3.1, 3.2 i 3.3 można się przekonać obserwując w większości wsi w Polsce:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zeszpecenie terenów przydrożnych reklamami i bannerami,</li> <li>• zeszpecenie krajobrazu zabudową usługową, o zwiększony ruch samochodów, w szczególności ciężarowych (transport towarów), o większy poziom hałasu.</li> </ul> <p>Na taką degradację Kąpina nie możemy się zgodzić.</p> <p>Nasze dotychczasowe prośby, mające na celu zrationalizowanie ilości terenów usługowych, dotyczyły również terenu 3.3-MN/U, ale widząc niezrozumiałość dla nas presję ze strony Gminy na pozostawienie terenów usługowych przy głównej drodze, proponujemy kompromisowe rozwiązanie polegające na dopuszczeniu na terenie 3.3-MN/U funkcji usługowej, ale likwidację funkcji usługowej na terenach 3.1-MN/U oraz 3.2-MN/U. Pozostawienie funkcji usługowej na terenie 3.3-MN/U, mimo iż w naszej ocenie jest nieuzasadnione z punktu widzenia potrzeb mieszkańców,</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>to nie naruszy bezpośrednio interesów (brak sąsiedniej zabudowy). Z kolei funkcja usługowa na terenach 3.1.-MN/U i 3.2-MN-U będzie miała bezpośredni wpływ na istniejącą funkcję mieszkaniową po drugiej stronie ulicy Parkowej. Na zakończenie, ponownie prosimy o działanie w interesie mieszkańców Kapina i zgodnie z ich wolą wyrażaną na spotkaniach z przedstawicielami Gminy i w szeregu uwag składanych do poprzednich wersji projektu MPZP.</p>				
--	--	--	---	--	--	--	--